



郑州市场周报【2019年第47期】

泰辰行技术中心市场研究部

CONTENTS

01

行业热点

02

市场监控

03

项目动态

04

土地市场

05

新盘分享

行业热点

郑万高铁（郑襄段）12月1日开通运营

市场监控

11月5周大郑州市场成交总量3159套，环比上升4%；单盘周均来访环比下降3%，单盘周均成交量环比持平

项目动态

本周住宅6个项目开盘，均位于主城区范围；共计推货1452套（环比下降28%），去化601套，去化率41%（环比增长11%）

土地市场

本周大郑州供应13宗土地，均位于近远郊。成交29宗土地，北龙湖11号住宅净地由绿城以19.4亿元（溢价28%）摘得，合能首入郑州中牟40/96号地（96号溢价56%）；下周竞拍10宗，位于北龙湖、新郑与中牟

新盘分享

天伦风华苑

1、佛山：本地工作本科以上学历人才，买首套房不受户籍和社保等限制（2019.11.29）



- 在提出适时调整现有房地产调控政策，优化限购、限贷政策之后，广东省佛山市人力资源和社保局联合佛山市住建局发布《关于进一步完善人才住房政策的补充通知》联合发文完善人才住房政策：**只要是在佛山工作、本科以上学历，在佛山买首套房不再受户籍、个税、社保的缴存限制。**
- 非佛山市户籍居民家庭在本市没有住房的，在上述区域购买商品住房时，需提供购房之日前两年内在本市累计缴纳1年以上的个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明，通过补缴的个人所得税或社会保险缴纳证明不予认定。

2、合肥：将推行住房租赁网签备案 对假房源和二房东说“不”（2019.11.29）



- 合肥市公安局相关负责人表示，为规范住房租赁市场，合肥市公安局将“亮剑”违法违规租赁行为。**对于违规将房屋出租给身份不明的人，将加大对房东的处罚力度；对中介、二房东的违法租赁行为要重点取证，从严处理。**
- 为打击网络虚假房源，净化租赁市场环境，今年8月1日起，合肥市要求市区所有住宅对外发布租赁行为，必须要先到官方网站（合肥市住房租赁交易服务监管平台或合肥住房APP）实名注册取得核验码后，才能在中介公司或网络平台发布。

3、今年房企并购已达467宗，涉现金支付总价4688亿元（2019.11.29）



- 11月27日，地产行业又一笔大宗收购发生，主角是融创中国。融创中国当日发布公告称，公司的间接全资附属公司融创西南集团收购云南城投集团持有的环球世纪及时代环球各51%股权，交易价格约为152.69亿元。
- 截至11月28日，2019年A股房企并购事件已达467宗，涉及买方现金支付总价值4688亿元。其中，已完成208宗，失败30宗，剩余229宗仍在进行中，涉及买方现金支付价值总额为2508亿元。**从公开市场招拍挂拿地比较贵，拿完地后几乎没利润。在这种行业调整期内，房企的投资逻辑发生了变化，会寻求其他投资渠道来降低拿地成本，这是市场低迷下出现的资源整合现象，促使并购案频发。**

4、云南户籍新政：征得房东同意，租房也能落户（2019.11.27）



- 云南省公安厅印发了《云南省公安机关户籍业务服务指南》，自2019年12月1日正式实施，租房人在征得所租房屋产权人或合法拥有人的同意后，可以申请将户口登记在所租赁房屋。省内迁移将当场办结，跨省迁移，则将在5个工作日内签发《准予迁入证明》。
- 而未能征得房东同意，但有想要落户的租客，则只需提交书面申请，租客与房东签订的租房协议（合同），或者公共租赁住房的租赁合同或租赁契约，可免费将户口登记在实际居住地社区集体（家庭）户。

5、海口人才落户新政：租房可落户 取消结婚登记满一年限制（2019.11.27）



- 11月27日，记者从海口市公安局获悉，为落实新一轮户籍制度改革工作，根据相关文件要求，海口市公安局即日起实施省内外居民落户海口新政，明确租房居住的省内外户籍居民可落户，取消办理夫妻投靠业务中“市外夫妻投靠需结婚登记满一年”的限制条件。
- 落户新政实施后，省内户籍居民在海口城镇社区（含城区、建制镇的社区，下同）有合法稳定住所（含租赁，下同）的，可以落户，配偶、子女、父母可随迁；省外户籍居民，取得海南省居住证并参加海南城镇从业人员基本养老保险（暂不含临时养老保险缴费账户）和海南城镇从业人员基本医疗保险的，可在海口城镇社区落户，配偶、子女（未成年子女或成年在校生子女）、父母（男性超过60周岁、女性超过55周岁或者已离、退休的干部、工人）可随迁；取消办理夫妻投靠业务中“市外夫妻投靠需结婚登记满一年”的限制条件。

1、郑万高铁（郑州至襄阳段）12月1日正式开通运营（2019.12.01）



- 郑万高铁河南段将于12月1日正式开通运营初期运营时速约300公里自此南阳、平顶山将结束不通高铁的历史正式连入全国高铁网。
- 郑万高铁途经河南、湖北、重庆三省市，最高设计时速350公里，其中重庆至万州段已于2016年11月开通运营。此次开通的郑州至襄阳段全长389公里，从郑州东站引出，向西南经许昌、平顶山、南阳，经邓州进入湖北省境内，终到襄阳，共设(郑州东、郑州南、长葛北、禹州、郟县、平顶山西、拐河北（越行站）、方城、南阳东、邓州东、襄阳东)等11座车站。
- 伴随着郑万、郑阜高铁、京港高铁商合段的开通，河南“米”字型高速铁路网正在逐渐铺开。南阳至郑州最快列车运行时间将由原来了近5小时压缩至1小时10分。

2、原上海市委常委，副书记尹弘同志任河南省委委员，常委，副书记，省长（2019.11.30）

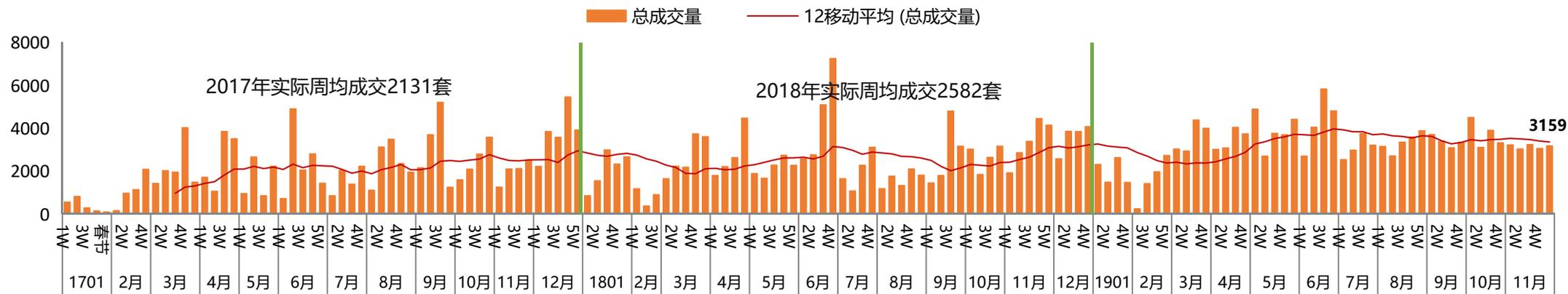


- 11月30日下午，河南省召开领导干部会议，中央组织部副部长张建春同志在会上宣布了中央决定。中共中央决定，尹弘任河南省委委员，常委，副书记。上海书记空降河南省长，再加上已经履职的徐书记，河南已经有两位来自江浙沪发达经济区的核心领导班子成员；可以预见，明年的郑州城市发展一定会步入快速通道。
- 这次调整是中央从大局出发，根据工作需要以及河南省领导班子建设实际，通盘考虑、慎重研究决定的。体现了党中央对郑州建设国家中心城市的重视。

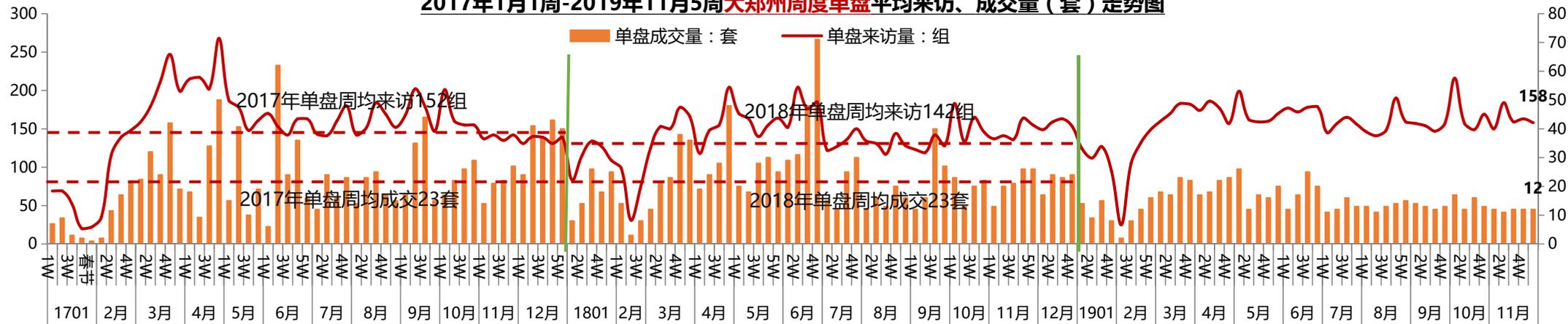
市场监控-整体数据-周度大郑州

11月5周成交总量**3159套**，环比上升4%；单盘周均来访**环比下降3%**，单盘周均成交量**环比持平**

2017年1月1周-2019年11月5周大郑州周度整体成交量（套）走势图



2017年1月1周-2019年11月5周大郑州周度单盘平均来访、成交量（套）走势图



◆ 11月5周大郑州实际监控到住宅项目282个，共计来访44495次，其中单盘平均来访158次；监控到住宅在售项目269个，共计成交3159套，单盘平均成交12套；其中无货在售项目1个，全新待售项目14个

市场监控-平销数据-周度大郑州

11月5周平销项目单盘周均来访问量环比下降1%，同比上升6%；单盘周均成交量环比持平，同比下降44%

2017年1月1周-2019年11月5周大郑州周度单盘平均来访问量走势图（剔除开盘项目影响）



2017年1月1周-2019年11月5周大郑州周度单盘平均成交量走势图（剔除开盘项目影响）



◆ 11月5周市内八区实际监控到住宅项目160个，共计来访28595次，其中单盘平均来访180次；监控到住宅在售项目148个，共计成交2013套，单盘平均成交14套；其中无货在售项目1个，全新待售项目10个

市场监控-成交TOP榜单

住宅平销：11月5周住宅平销套数TOP10共计销售**532套**，**环比上升20%**

住宅销售：11月5周住宅TOP20开盘项目**5个**，加推项目**2个**，住宅销售套数TOP20共计销售**1320套**，**环比持平**

★ 11.25-12.1大郑州周度住宅平销项目成交套数TOP10 ★

排名	项目名称	区域	销售套数	物业类型	价格 (元/㎡)	面积 (万㎡)
1	富田城九鼎华府	管城区	81	高层	12300	0.89
2	正商生态城	管城区	67	高层、洋房	高层11500 洋房13000	0.74
3	郑西鑫苑名家	荥阳	65	高层	7300	0.72
4	碧桂园名门时代城	管城区	55	高层	精装13000	0.61
5	万科大都会	二七区	51	高层	精装12800	0.56
6	碧桂园西湖	高新区	47	高层、小高	精装15200- 16000	0.52
7	蓝光凤湖长岛国际社区	平原新区	46	高层	贝壳专场6800 (送车位)	0.51
8	万科城	高新区	42	高层	精装12000	0.46
9	朗悦公园府	高新区	40	高层	15300	0.44
10	永威西郡	中原区	38	高层	15000	0.42

★ 11.25-12.1大郑州周度住宅销售项目成交套数TOP20 ★

排名	区域	项目名称	套数	排名	区域	项目名称	套数
1	金水区	万科世曦	354	11	高新区	金科城	49
2	管城区	富田城九鼎华府	81	12	高新区	碧桂园西湖	47
3	中原区	保利心语	75	13	平原新区	蓝光凤湖长岛国际社区	46
4	管城区	正商生态城	67	14	高新区	恒大城	45
5	荥阳	郑西鑫苑名家	65	15	高新区	万科城	42
6	平原新区	蓝光雍锦王府	63	16	高新区	朗悦公园府	40
7	管城区	融创城	55	17	中原区	永威西郡	38
8	管城区	碧桂园名门时代城	55	18	中牟	亚新美好艺境	35
9	二七区	万科大都会	51	19	管城区	富田九鼎公馆	33
10	金水区	美盛教育港湾	48	20	高新区	盛悦府	31

本周郑州市区新增预售19个项目，其中住宅38.44万m²（已售35.89，待售2.55），商办1万m²（全部推出）

区域	预售许可证号 (预售号)	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业 类型	预售楼栋	预售总建面 (万m ²)	住宅建面 (万m ²)	住宅 套数	非住宅建 面(万m ²)	非住宅套数	预售产品动态 (价格元/m ²)
金水区	【2019】郑房预售字 (4813)号	宏光协和城邦A区	鑫苑金水观城	2019/11/28	高层	1#	2.42	2.42	136	0	0	已售：21000-22000
金水区	【2019】郑房预售字 (4811)号	世(jing)苑	万科世曦	2019/11/28	高层/商业	4#	1.71	1.59	134	0.12	12	已售：16500-19200
二七区	【2019】郑房预售字 (4809)号	大都会和悦苑	万科大都会	2019/11/28	高层	8#	1.00	1.00	92	0	0	已售：12500
金水区	【2019】郑房预售字 (4810)号	美盛尚城星汇苑项 目	美盛教育港湾	2019/11/27	高层	1#	3.18	3.18	306	0	0	已售：18200
二七区	【2019】郑房预售字 (4807)号	二七华侨城一号院	二七华侨城	2019/11/27	洋房	13#	0.93	0.93	66	0	0	已售：标准层15300、底 层20000、顶层14600
二七区	【2019】郑房预售字 (4806)号	二七华侨城一号院	二七华侨城	2019/11/27	洋房	9#	0.93	0.93	66	0	0	已售：标准层15300、底 层20000、顶层14600
二七区	【2019】郑房预售字 (4805)号	二七华侨城一号院	二七华侨城	2019/11/27	高层	1#	1.54	1.54	132	0	0	已售：12700
中原区	【2019】郑房预售字 (4808)号	保利心语心苑	保利心语	2019/11/26	高层	1#	1.54	1.54	128	0	0	已售：15000
惠济区	【2019】郑房预售字 (4804)号	万科民安璞樾苑	万科民安江山 府	2019/11/26	商业	16/17#	0	0	0	0.13	16	已售：50000-70000
管城区	【2019】郑房预售字 (4803)号	融臻园	融创城	2019/11/26	高层	3#/7#	2.79	2.79	248	0	0	已售：13700
金水区	【2019】郑房预售字 (4801)号	伟业上城3号院	伟业龙湖上城	2019/11/25	小高层	6#	0.80	0.80	64	0	0	已售：16100-17000
高新区	(2019)郑房预字第 GX2019090号	万悦园	福晟谦祥钱隆 城	2019/11/29	高层/商业	6#	3.72	3.24	372	0.15	17	已售:14500
高新区	GX2019088	万科城金兰苑	万科城	2019/11/28	高层/商业	3/13#	5.46	5.26	522	0.17	13	已售：12000
高新区	(2019)郑房预字第 GX2019086号	大正鲲鹏园	大正水晶森林	2019/11/28	高层	17#	0.80	0.80	70	0	0	待售

新增预售

区域	预售许可证号 (预售后期)	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业 类型	预售楼栋	预售总建面 (万㎡)	住宅建面 (万㎡)	住宅 套数	非住宅建面 (万㎡)	非住宅套数	预售产品动态 (价格元/㎡)
高新区	(2019)郑房预字第 GX2019087号	金辉优步花园	金辉优步花园	2019/11/28	高层	3/16#	1.75	1.75	174	0	0	待售
高新区	(2019)郑房预字第 GX2019085号	万科城金兰苑	万科城	2019/11/25	高层/商业	5#	2.84	2.50	254	0.26	17	已售13000元/㎡
高新区	GX2019083	金科城2号院	金科城	2019/11/25	高层	2#	0.86	0.86	88	0	0	已售15500元/㎡
高新区	(2019)郑房预字第 GX2019084号	碧桂园西流湖名城七 号院	碧桂园西湖	2019/11/25	高层	6#	2.59	2.59	198	0	0	已售14000-16500
高新区	GX2019082	碧桂园西流湖名城七 号院	碧桂园西湖	2019/11/25	高层/商业	1/7#	4.93	4.72	360	0.17	8	已售14000-16500
合计							39.79	38.44	3410	1	83	

本周近郊新增预售有22个项目；其中住宅37.82万m²（已售30.24，待售7.58），商办7.82万m²（待售5.97，已售1.85）

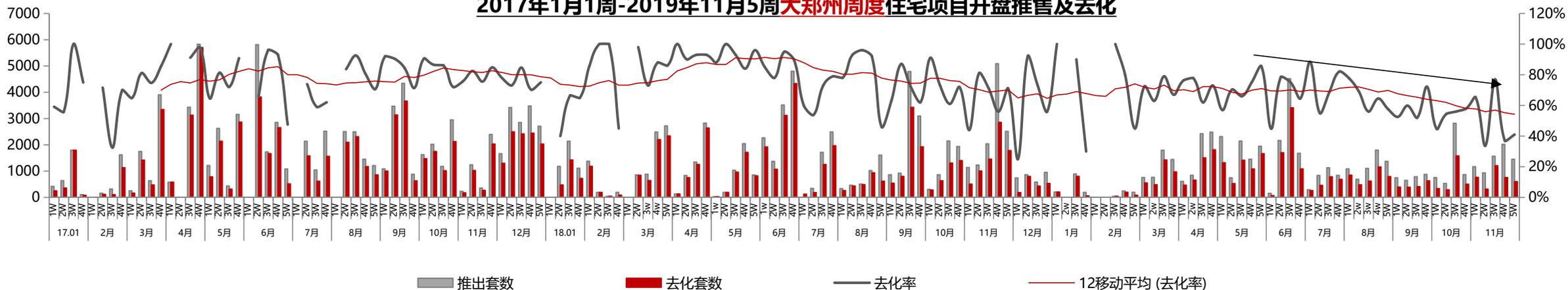
区域	预售许可证号 (预售后)	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业类型	预售楼栋	预售总建面 (万m ²)	住宅建面 (万m ²)	住宅套数	非住宅建面 (万m ²)	非住宅套数	预售产品动态 (价格元/m ²)
荥阳	XY19112	居易·西郡原著	西郡原著	2019/11/25	小高层	50#	0.77	0.77	60	0	0	已售：9500
中牟	(2019)郑房预字第ZM190170号	明都公馆	明都公馆	2019/11/27	商业	5#	1.80	0	0	1.80	382	已售：8000
	【2019】郑房管预售字ZM190158号	东润·朗寓A区	东润朗寓	2019/11/27	办公/商业	S1/S2/S3/S4	0.20	0	0	0.20	30	待售
	(2019)郑房预字第ZM190159号	雁鸣叙(南区)	绿都雁鸣叙	2019/11/27	商业	5/10/11#	0.31	0	0	0.31	24	待售
	(2019)郑房预字第ZM190164号	万华国际	万华国际	2019/11/27	商业	1/2/3/5#	5.46	0	0	5.46	1140	待售
	(2019)郑房预字第ZM190165号	碧海花苑北苑	碧桂园中央公园	2019/11/27	小高层/商业	21/29/30#	1.74	1.69	106	0.05	6	已售：12000
	ZM190167	洛悦家园(东区)	洛悦家园	2019/11/27	高层	4#	1.04	1.04	72	0	0	待售
ZM190168	洛悦家园(东区)	洛悦家园	2019/11/27	高层	7#	1.12	1.12	102	0	0	待售	
新郑	190251	美盛城玉园	美盛中华城	2019/11/29	洋房	9#	0.64	0.64	48	0	0	待售
	190246	九珑台小区	九珑台	2019/11/28	高层	7#	1.34	1.34	131	0	0	待售
	190245	正荣璟园	城南正荣府	2019/11/28	高层	5#	1.41	1.41	136	0	0	待售
港区	G0363	永威·望湖郡	永威望湖郡	2019/11/28	高层	12/20/21#	2.89	2.89	284	0	0	已售：10200
	G0351	招商依云上城南苑项目	招商公园与湖	2019/11/27	小高层	1/3/6#	2.65	2.65	213	0	0	1#待售；3/6#已售：9200
	G0357	祥云和苑项目	祥云和苑	2019/11/25	高层	18/19/20/21/22/25/26	8.17	8.17	520	0	0	已售6300
	G0356	祥云和苑项目	祥云和苑	2019/11/25	高层	10/11/12/13/15/16/17	9.41	9.41	602	0	0	已售6300

新增预售

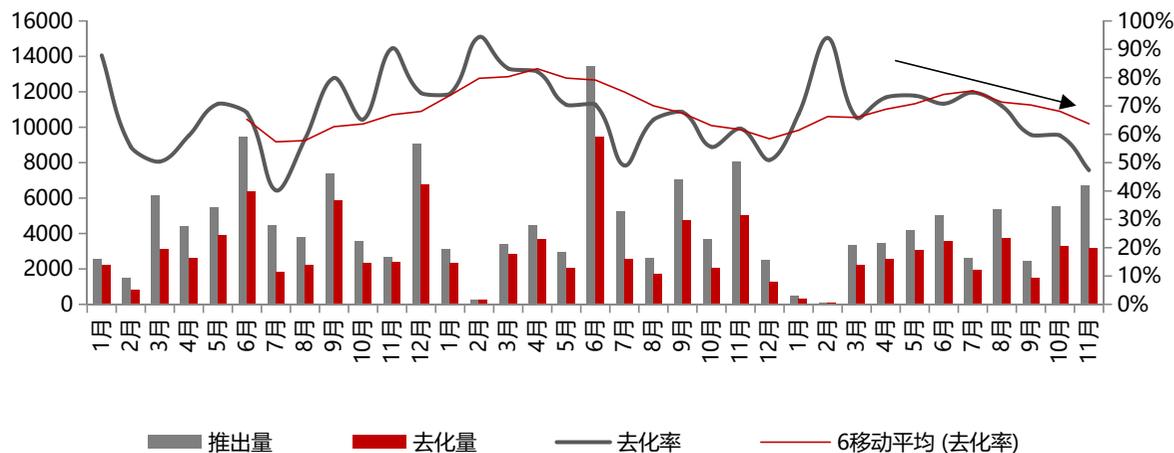
区域	预售许可证号 (预售后)	预售项目名称	项目名称	预售日期	预售物业 类型	预售楼栋	预售总建面 (万m ²)	住宅建面 (万m ²)	住宅 套数	非住宅建 面(万m ²)	非住宅套数	预售产品动态 (价格元/m ²)
新郑	170002	新嘉苑北区	新嘉苑	2019/11/27	高层	1#	1.63	1.63	144	0	0	已售9500
	170003	新嘉苑北区	新嘉苑	2019/11/27	高层	7#	1.21	1.21	102	0	0	已售9500
	190244	溪水湾花园	浩创梧桐溪水湾	2019/11/27	高层	6#	0.87	0.87	80	0	0	待售
	190180	壹品蓝湾·蓝苑	壹品蓝湾	2019/11/26	高层	2#	0.58	0.58	54	0	0	待售
	190181	壹品蓝湾·蓝苑	壹品蓝湾	2019/11/26	高层	1#	0.58	0.58	54	0	0	待售
	190243	智慧城(A-05)三期	正商智慧城	2019/11/25	洋房	38#	0.60	0.60	42	0	0	已售:12000
	190242	浩创城	浩创城	2019/11/25	小高层	15#	1.22	1.22	144	0	0	已售:8500
	合计						45.64	37.82	2894	7.82	1582	—

本周住宅6个项目开盘，均位于市区，去化率仍处低位水平

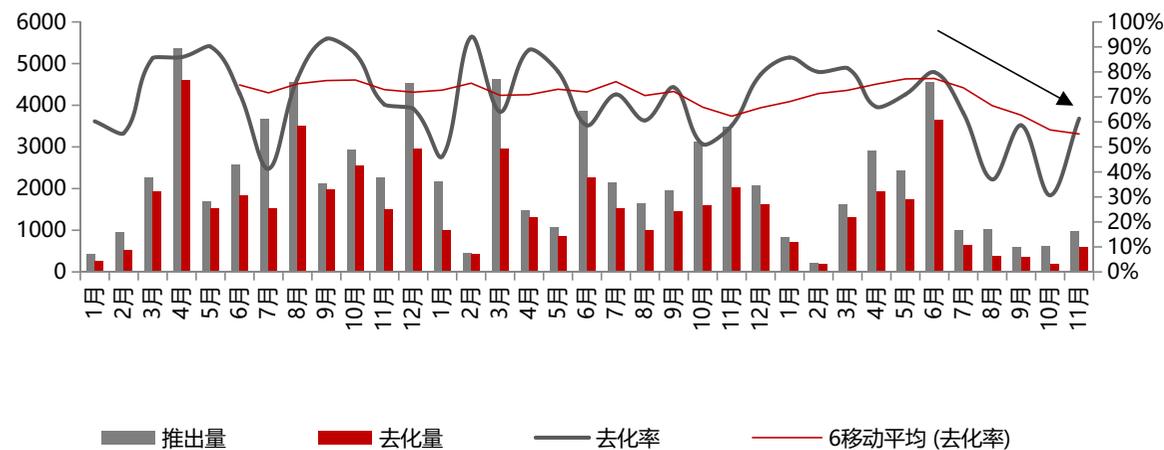
2017年1月1周-2019年11月5周大郑州周度住宅项目开盘推售及去化



2017年1月-2019年11月市区住宅项目开盘推售及去化

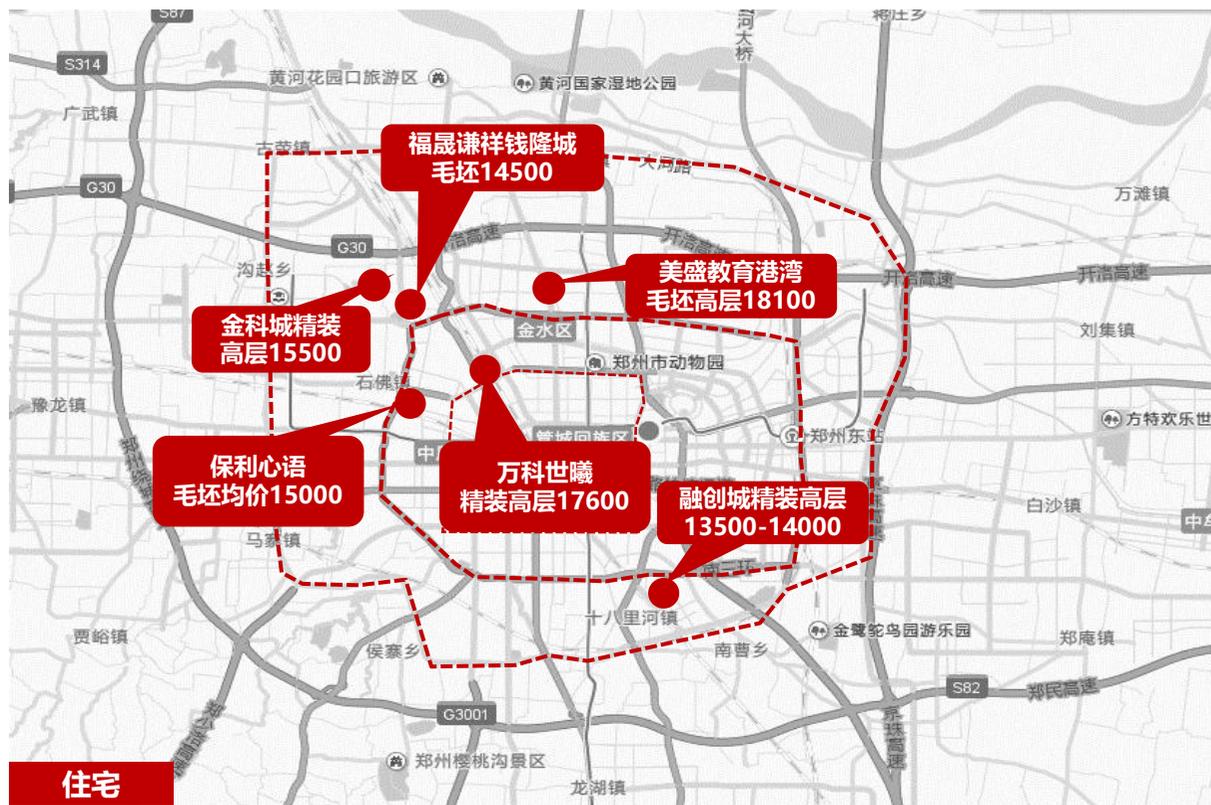


2017年1月-2019年11月郊区住宅项目开盘推售及去化



本周开盘汇总

本周开盘项目全部集中在市区；共计推货**1452套**（环比下降28%），去化**601套**，去化率**41%**（环比增长11%）



住宅项目推售情况

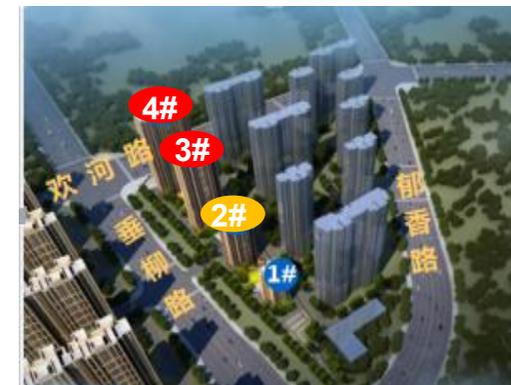
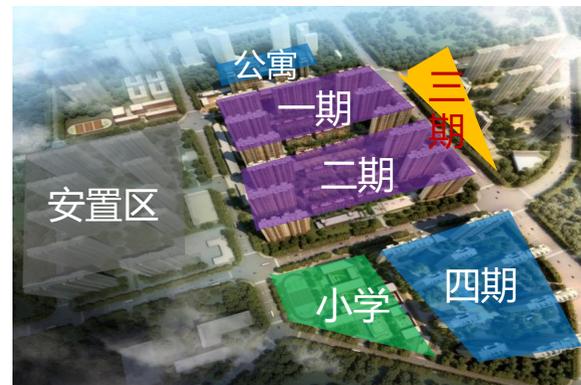
开盘项目	推售物业	推出套数	销售套数	去化率
美盛教育港湾	高层	306	48	16%
保利心语	高层	128	75	59%
金科城	高层	88	49	52%
融创城	高层	124	55	44%
万科世曦	高层	670	354	53%
福晟谦祥钱隆城	高层	136	20	15%
合计		1452	601	41%

备注：上图中成交均价单位为元/㎡

项目动态-开盘 (金科城-销售概况)

11月26日开盘，推出三期高层2#共计88套，去化49套，去化率52%

项目位置	高新区科学大道与瑞达路交汇处 东南角		开发公司	郑州新银科置业有限公司	
占地	22亩	建面	5万㎡	容积率	3.49
营售团队	自销&易居		解筹率	49%	
蓄客及到访	2019年10月底开始1万元锁定房源，截止开盘锁定100组左右				
成交价格	精装高层均价15500元/㎡				
竞品价格	福晟谦祥钱隆城毛坯均价14500元/㎡				
优惠方式	①认筹1%；②开盘当天2%；③三天内签约1%				
客户来源	客户主要来源为高新区（看中郑州中学）				
推广渠道	围挡、户外大牌、网络、分销（链家与房友）：一套2.8万，3套以上3万；额外120㎡以下4000元现金奖励；120以上6000元奖励				
预售情况	【2019】郑房管预字第（GX2019083）号				
备注	五证齐全；首付10%，剩余首付一年半分两次付清				



新推

在售

待售

售罄

本次开盘去化分析：

本次开盘效果较差

- 1) 客户量不足；
- 2) 三期地块属性差，无居住氛围

本案 近期 开盘 17-	小高层/ 高层	推出时间	2017-9-23	2017-12-28	2018-1-14	2018-3-16	2019-3-22	2019-11-26
		推出楼栋	二期高层3#、10#、16#	——	二期高层12#西单元	——	三期高层3#、4#	三期高层2#
		成交价格	高层精装：15400-17400元/㎡	——	高层精装15700-16100元/㎡	——	高层精装15500-16300元/㎡	高层精装15200-15800元/㎡
成交套数/供应套数	494/795	——	31/136	——	45/328	49/88		
电梯洋房	推出楼栋	——	二期洋房5#、9#	——	二期洋房14#、15#	——		
	成交价格	——	洋房毛坯1.7-2.7万元/㎡	——	洋房毛坯1.85-2.85万元/㎡	——		
	成交套数/供应套数	——	68/84	——	71/80	——		

项目动态-开盘 (金科城-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	梯户比	层数	户型	面积 (m ²)	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	2#	2T4	22	两室两厅一卫	83	15600	44	28	64%
					三室两厅两卫	111	15400	44	21	48%
	合计								88	49



83m²两室两厅一卫户型分析

优势：

两开间朝南，户型紧凑实用
动静分区，生活舒适

劣势：

次卧采光受限，体验不佳
动静不分区，影响居住舒适感

111m²三室两厅两卫户型分析

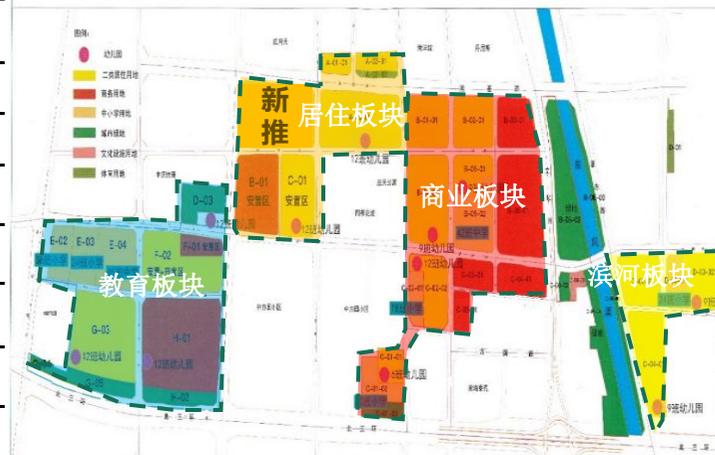
优势：

- 两卧室朝南，主卧独卫且飘窗设计
- 餐客一体，视线采光明亮；卫生间干湿分离，使用便捷
- 储物间设计方便实用

项目动态-开盘 (美盛教育港湾-销售概况)

11月27日针对一期**高层1#**房源进行现场线下选房，共推出**306套**，去化**48套**，去化率**16%**

项目位置	金水区 文化路与国基路交会处		开发公司	郑州美盛置业有限公司	
占地	1600亩 (一期占地92亩)	建面	550万㎡ (一期建面36万㎡)	容积率	5.99
营销团队	自销/易居		解筹率	37%	
蓄客及到访	前期无认筹，当天到访130组客户				
成交价格	毛坯高层，成交均价18100元/㎡				
竞品价格	瀚宇天悦城毛坯高层均价16600元/㎡				
优惠方式	总房款优惠4万；认购优惠5%，按揭优惠1%；一次性优惠4%；按时签约优惠2%；总裁优惠1%				
客户来源	以金水区客户为主要来源				
推广渠道	户外大牌，网络推广；分销：贝壳，佣金1.5-2%				
预售情况	取证日期：2019年11月27日，【2019】郑房预售字(4810)号，住宅1#(306套)				
备注	无首付分期				



项目 近期 开盘	推出时间		2019-8-24	2019-9-19	2019-11-27
	高层	推出楼栋	高层2#、3#	高层4#	高层1#
		成交价格	17500元/㎡	17500-18500元/㎡	18100元/㎡
		成交套数/ 供应套数	340/528	100/297	48/306

本次去化分析：较差

- 1) 价格与竞品相比无优势，区域内竞品分流客户明显 (瀚宇天悦城首开单价低，16600元/㎡)
- 2) 项目自身容积率较高，居住舒适度不高
- 3) 户型设置整体较差，开间小，不通透，客户接受度差

项目动态-开盘 (美盛教育港湾-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m ²)	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
高层	1#	2D	2T5 (西) 2T4 (东)	34F	A2两室两厅一卫	78	18200元/m ²	34	38	19%	
					C2三室两厅一卫	96		34			
					C1三室两厅一卫	98		136			
					D2三室两厅两卫	118	18000元/m ²	68	10	10%	
					E2四室两厅两卫	138		34			
合计									306	48	16%

1#平面图



项目动态-开盘 (美盛教育港湾-户型分析)

78m²两室两厅
一卫(A2)



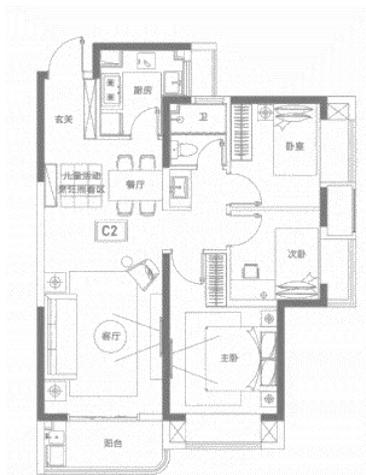
优势:

- 户型方正, 主卧带飘窗
- 入户设置玄关, 特设儿童照看区
- 动静分区, 卫浴干湿分离

劣势:

- 厨房正对次卧, 居住体验感较差
- 为北户, 通风采光效果较差

96m²三室两厅
一卫(C2)



优势:

- 户型方正, 主卧带飘窗
- 入户设置玄关, 客餐连动特设儿童活动区
- 功能布局合理, 卫浴干湿分离

劣势:

- 书房采光效果不好

98m²三室两厅
一卫(C1)



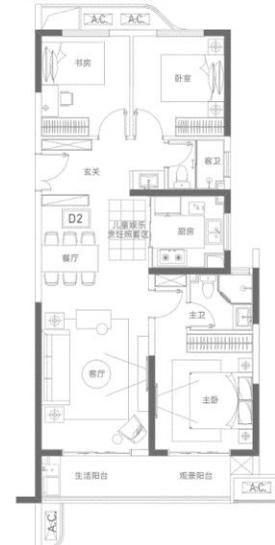
优势:

- 户型方正, 主卧带飘窗
- 入户设置玄关, 客餐连动, 特设儿童活动区
- 功能布局合理, 卫浴干湿分离

劣势:

- 卫生间设置较少
- 书房采光效果不好

118m²三室两厅
两卫(D2)



优势:

- 三卧全明, 主卧设置主卫
- 大阳台连通主卧与客厅, 采光效果佳
- 入户设置玄关, 特设儿童活动区;
- 卫浴干湿分离

劣势:

- 户型较狭长, 动静干扰

138m²四室两厅
两卫(E2)



优势:

- 大阳台连通卧室与客厅, 采光效果好
- 入户设置玄关, 特设儿童活动区

劣势:

- 主卧单独卫浴室
- 户型较狭长、不动静分区

项目动态-开盘 (保利心语-销售概况)

11月27日针对三期高层1#进行线上选房，共计推出128套房源，当天去化75套，去化率约59%

项目位置	中原区 中原西路北华山路西		开发公司	郑州煜盛房地产开发有限公司	
占地	三期43亩	建面	17.2万㎡	容积率	6.04
营售团队	盛励+保利投顾		解筹率	42%	
蓄客及到访	11月11日开始认筹（交1万优惠1个点），截止开盘认筹约180组客户				
成交价格	108㎡：14700-14900元/㎡（毛坯）；133㎡：15300-15700元/㎡（毛坯）				
竞品价格	阳光城丽景公馆高层毛坯均价：14000元/㎡				
优惠方式	①认筹优惠1%；②认购优惠1%；③按时签约优惠1%				
客户来源	客户主要来源于中原区，23-40岁年龄段的客户为主要群体				
推广渠道	分销：金屋、房友（一套佣金约1.5万左右），网络推广，户外广告牌				
交房标准	毛坯（送地暖）				
预售情况	取证日期：2019/11/26；【2019】郑房预字第（4808）号；128套（1#）				
备注	五证齐全；无首付分期				



新推 在售 待售 售罄

项目 近期 开盘	推出时间		2019-10-1	2019-11.27	
	高层	推出楼栋	高层 2#、3#	高层 1#	
		成交价格	均价14800 (毛坯)	108㎡：14700-14900元/㎡（毛坯）； 133㎡：15300-15700元/㎡（毛坯）	
		成交套数/供应套数	150/224	75/128	

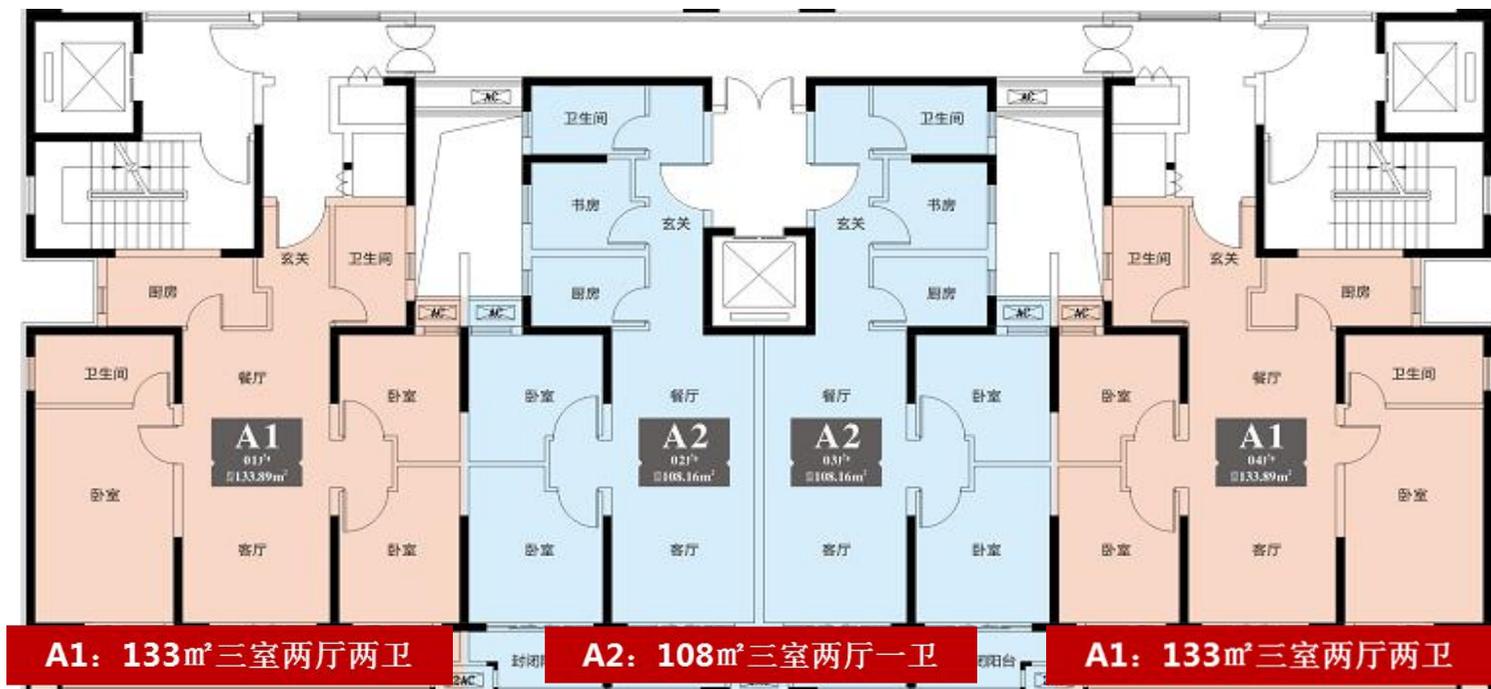
本次去化效果一般

- 1) 本项目属于三环内项目，但容积率较高，居住舒适度不佳；
- 2) 价格相比竞品价格无明显优势；

项目动态-开盘 (保利心语-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m ²)	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	1D	3T4	32F	三室两厅一卫	108	14700-14900元/m ²	64	35	55%
						三室两厅两卫	133	15300-15700元/m ²	64	40	63%
	合计								128	75	59%

高层1#户型排列图



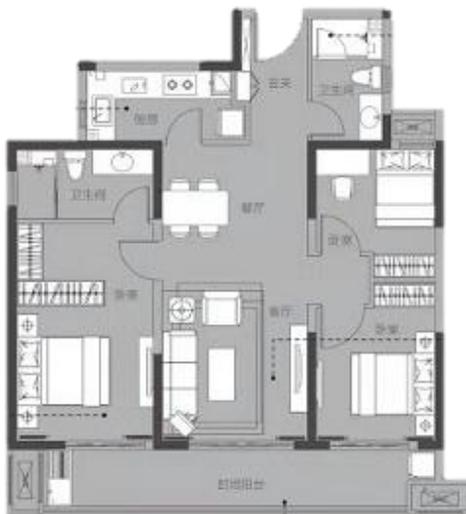
项目动态-开盘 (保利心语-户型分析)

Ticheer
深度服务 共同成长

133m²户型设计方正，三开间朝南，南北通透，南向超大阳台连接三个开间，赠送面积多

108m²三房两开间朝南，户型狭长，南北不通透，客户接受度不高

A1: 133m²三室两厅两卫



优势：

- 户型方正，三开间朝南，南向超大阳台，采光良好，餐客厨一体，使用方便，主卧独卫且自带衣帽间

劣势：

- 客卫距离正厅较远，使用不便；北向次卧，采光有限，居住体验感不佳；南向连通阳台，私密性不佳

A2: 108m²三室两厅一卫



优势：

- 南向双阳台，采光良好

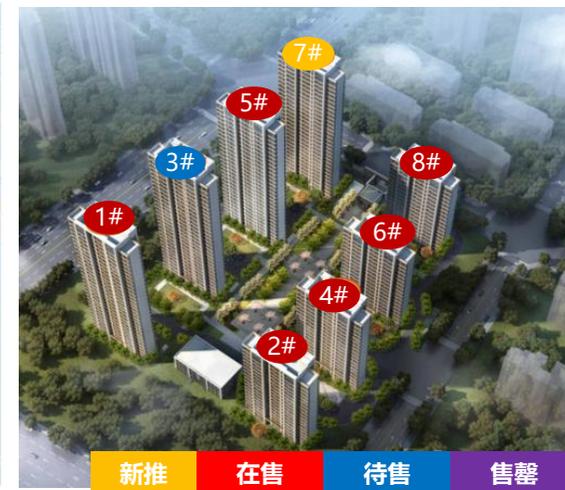
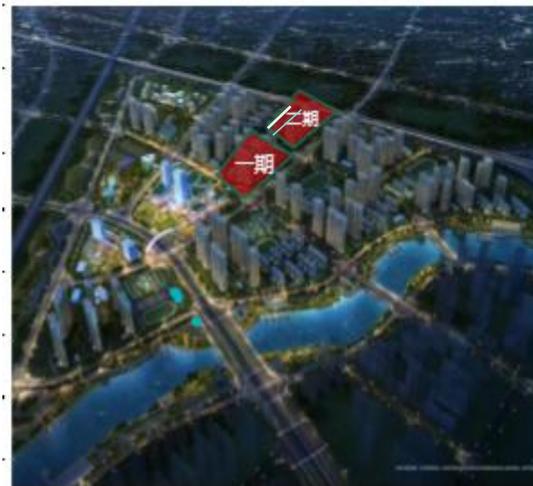
劣势：

- 户型狭长，南北不通透，北向卫生间距离正厅较远，使用不便；过道过长，造成面积浪费

项目动态-开盘 (融创城-销售概况)

11月29日下午4点现场选房，推出高层7#，共计124套，截止30日上午10点去化55套，去化率44%

项目位置	管城区中州大道紫宸路交汇处南500米		开发公司	河南中珂置业有限公司	
占地	2029亩 (二期48.75亩)	建面	168万㎡ (二期14.18万㎡)	容积率	2.98
营售团队	自销		解筹率	28%	
蓄客及到访	2019.11.22开始蓄客，累计蓄客200组，开盘当天到访约161组				
成交价格	精装高层：13500-14000元/㎡				
竞品价格	永威城：毛坯高层14500元/㎡				
优惠方式	1) 认筹20000优惠2%；2) 开盘当天优惠2%；3) 当天交齐首付优惠2%				
客户来源	以管城区为主，少量二七及金水区客户				
推广渠道	分销：链家 佣金点数1.5-1.8%				
预售情况	发证日期：2019/7/19；【2019】郑房预售字(4650)号；224套(二期7#、8#)				
备注	无首付分期				



本案近期开盘	推出时间		2019-6-29	2019-7-20	2019-8-30	2019-10-30	2019-11-29
	高层	推出楼栋	5#、6#	7#、8#	1#、2#	4/5/6/8#	7#
		成交价格：元/㎡	高层毛坯93㎡ 13400-13900 142㎡11800-12800	高层毛坯93㎡ 13700-14000 142㎡11800-12800	高层精装1#95㎡ 13500、130㎡ 12700	高层精装95㎡ 14000、130㎡ 13000	精装高层： 13500-14000元/㎡
成交/供应套数	245/245	244/244	178/196	330/352	55/124		

本次开盘去化分析

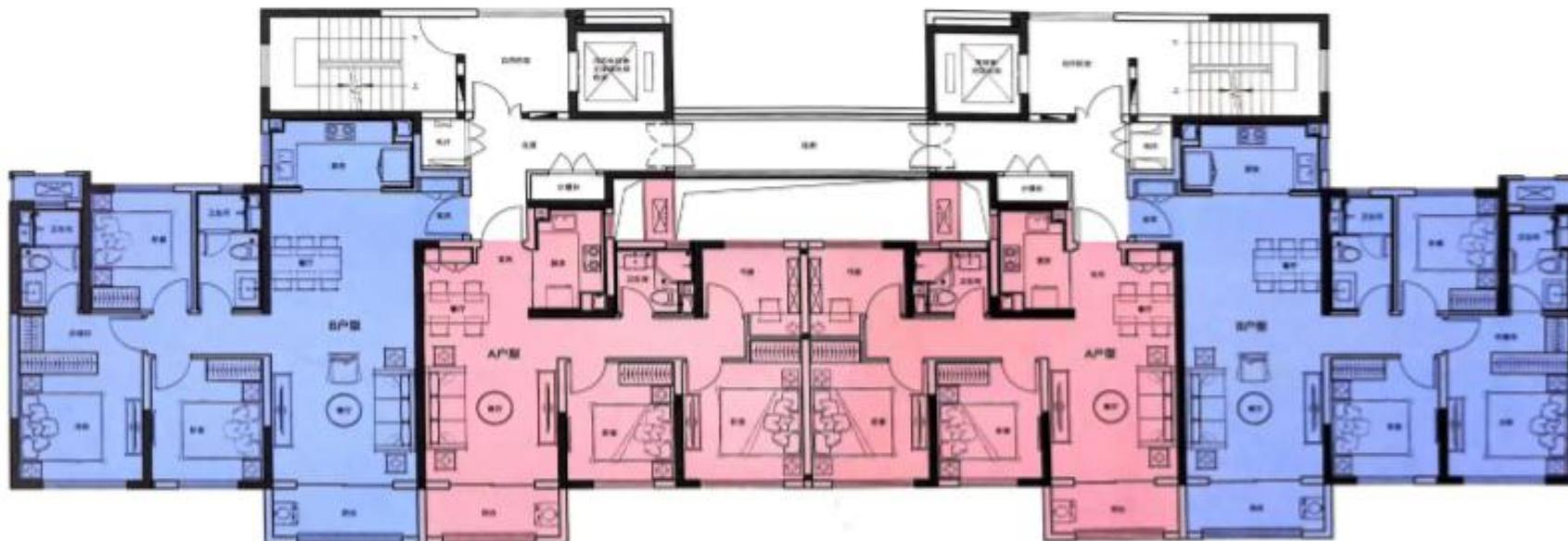
去化效果一般

- 1) 项目距离周边地铁口较远，距(2/4号线)2公里以上；
- 2) 二期项目距南四环近，可能会有噪音污染；
- 3) 小区旁边后期可能会建垃圾分拣站，距住宅和学校过近

项目动态-开盘 (融创城-产品分析)

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m ²)	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	7#	1D	2T4	31F	三室两厅一卫	95	13500-14000元/m ²	62	33	53%
						三室两厅两卫	130		62	22	35%
合计									124	55	44%

7#高层平面图



高层：130m²
三室两厅两卫

高层：95m²三
室两厅一卫

高层：95m²三
室两厅一卫

高层：130m²
三室两厅两卫

偏刚需产品，2T4布局，三开间朝南，户型方正

高层：95m²三室两厅一卫



优势：

- 三开间朝南，采光好
- 动静分区
- 餐客一体，视野开阔

劣势：

- 卫生间干湿不分离
- 入户门正对客厅，私密性不佳
- 静区走道过长，造成面积浪费

高层：130m²三室两厅两卫



优势：

- 户型方正，三开间朝南
- 餐客一体，主卧独卫且带衣帽间
居住舒适度高
- 干湿分离

劣势：

- 走道狭长，造成面积浪费

项目动态-开盘 (福晟谦祥钱隆城-销售概况)

11月30日上午9:00进行现场选房, 加推三期高层6#西单元部分房源, 共计136套, 去化20套, 去化率15%

项目位置	高新区 西三环科学大道向西200米		开发公司	河南晟和祥实业有限公司	
占地	1187亩	建面	441万㎡	容积率	4.5
营售团队	自销+同致行		解筹率	—	
蓄客及到访	无蓄客, 开盘到访客户约100组				
成交价格	高层均价14500元/㎡ (毛坯)				
竞品价格	金科城16000元/㎡ (精装)				
优惠方式	①按时签约优惠: 5000元②首付分期优惠: 3%③正常首付优惠: 5%④全款优惠: 9%				
客户来源	主城区刚需外溢 (主要为分销带访, 高新区、金水区、中原区占比较为平均) 年龄于25-35岁之间的新婚夫妇或小太阳家庭				
推广渠道	推广: 网络推广, 户外广告牌; 分销: 贝壳、钧策、房友、58、探铺, 经纪人佣金1.3%+6000				
预售证号	取证日期: 2019/11/29; (2019)郑房预字第GX2019090号, 住宅372套, 商业17套				
备注	首付分期: 首付最低5万, 剩余2年4次				



本次开盘去化分析:

本次开盘去化差, 具体分析如下:

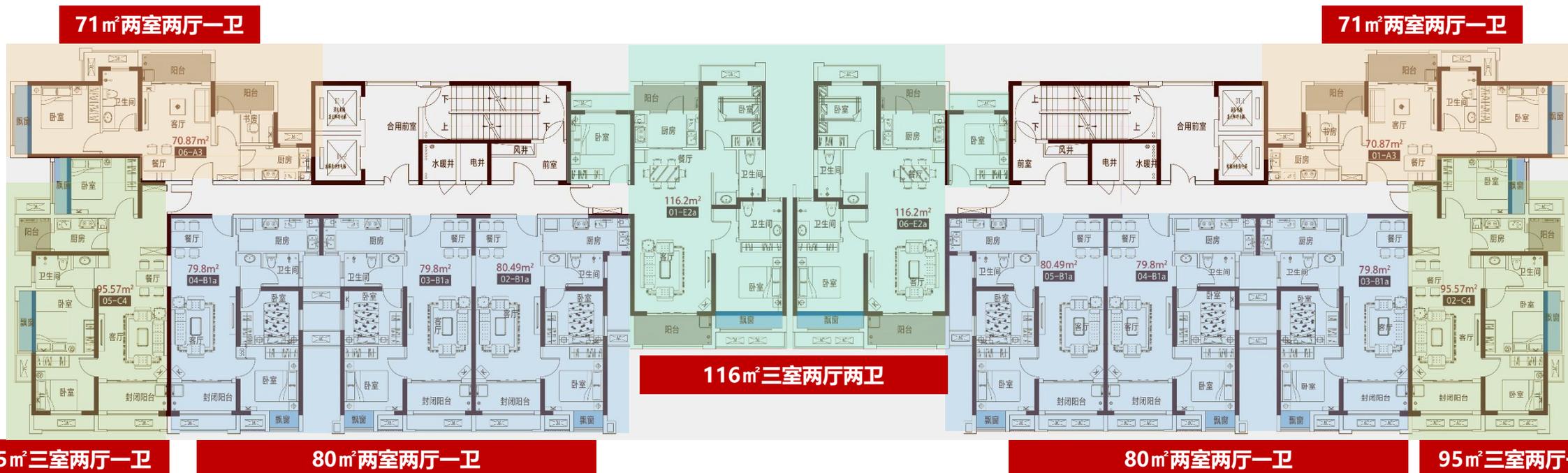
- 1) 项目无集中蓄客, 推售节点密集, 且为平推, 客户量不足;
- 2) 项目密度较高, 居住氛围不佳, 客户接受度不高;
- 3) 周边在售金科城、碧桂园西湖, 恒大城等项目推售节点相近, 客户分流;
- 4) 项目周边公共交通不便, 地铁有8号线距丁香里站1.3km (已规划未开建)

项目 近期 开盘	推出时间		2018-8-26	2018-9-30	2018-12-8	2019-3-22	2019-4-26	2019-6-1	2019-8-3	2019-10-19	2019-11-30	
	小高 层/ 高层	推出楼栋	二期高层10#、11#	二期高层9#	二期高层8#	二期高层6#	二期高层7#	二期高层5#	二期高层3#	二期高层3#	三期高层7/8#	三期高层6#
		成交价格	高层毛坯14000-14600元/㎡	高层毛坯14500元/㎡	高层毛坯13500-14200元/㎡	高层毛坯14500元/㎡	高层毛坯14500元/㎡	高层毛坯14500-15000元/㎡	高层毛坯14800-15000元/㎡	高层毛坯14400元/㎡	高层毛坯14500元/㎡	高层毛坯14500元/㎡
	成交套数/供应套数	520/520	176/271	68/266	122/128	251/266	128/128	115/134	200/572	20/136		

项目动态-开盘 (福晟谦祥钱隆城-产品分析)

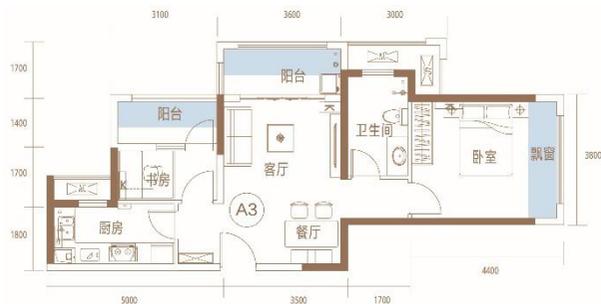
推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m ²)	成交价格	推出套数	销售套数	去化率
	高层	6#	2D (仅推西单元部分房源)	2T6	34F	两室两厅一卫	71	14500元/m ²	34	20	15%
						两室两厅一卫	80		68		
						三室两厅一卫	95		34		
合计									136	20	15%

高层6#平层图



项目动态-开盘 (福晟谦祥钱隆城-户型分析)

71m² 两室两厅一卫



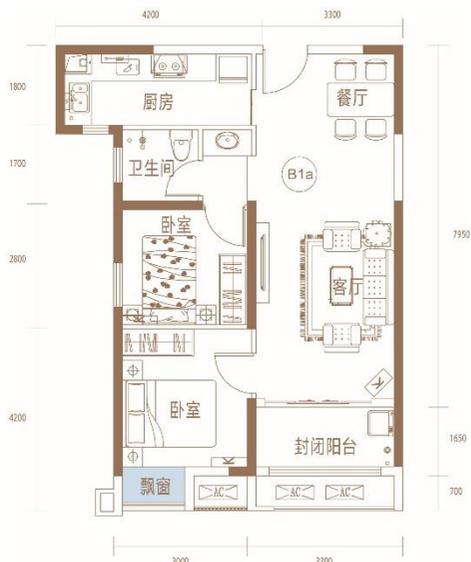
优势：

- 主卧带飘窗，北向双阳台
- L型厨房设计布局合理，餐客一体，动线合理

劣势：

- 户型狭长，为北边户，通风采光效果较差
- 卫生间干湿不分离，动静不分区

80m² 两室两厅一卫



优势：

- 主卧有飘窗，双开间朝南，餐客一体
- 动静分区，布局较合理

劣势：

- 入户门正对客厅，隐私性较差
- 客厅阳台全封闭，无赠送面积
- 户型为中间户且非连廊设计，通风采光效果较差

95m² 三室两厅一卫



优势：

- 主次卧有飘窗，双开间朝南，餐客一体
- 入户门处有玄关，厨房有阳台赠送

劣势：

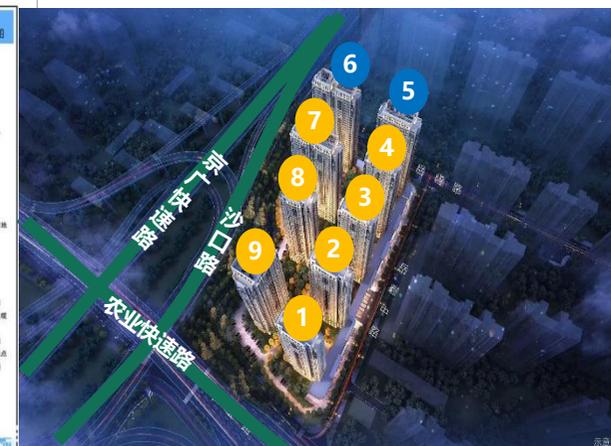
- 客厅阳台全封闭，无赠送面积
- 户型为西南边户，通风效果较差

项目动态-开盘 (万科世曦-销售概况)

11月30日上午9点针对**高层1#的边户/2#整栋/3#中间户/4#整栋/7#1、2、3单元/8#东边户/9#3、4、7、8单元**，进行现场选房，共推出**670套**，去化**354套**，去化率**53%**

项目位置	京广快速路与农业快速路交叉口东北角	开发公司	郑州盛德房地产开发有限公司	
占地	49亩	建面	16.5万方	容积率 5.19
营售团队	自销 + 创典 + 易居	解筹率	61%	
蓄客及到访	11月10号开始蓄客，截止开盘前累计蓄客580组			
成交价格	精装高层89-91m ² ：15000-16000元/m ² ；96-99m ² ：17700-18100元/m ² ；117m ² ：18500元/m ² ；3/4#142m ² 18000-18500元/m ²			
竞品价格	泉舜上城毛坯高层：17500-18800元/m ²			
优惠方式	①认筹优惠1%，赠送车位七折券（交齐首付后7天内有效）；②开盘优惠1%③首付50%以上优惠1%；④全款优惠3%			
客户来源	客户以高新区，惠济区和金水区客户为主			
推广渠道	分销：易居房友、58、链家			
预售情况	4#有预售证：【2019】郑房预售字（4811）号			
备注	无首付分期，车位最多可分期8年			

项目近期开盘	推出时间		2019-11-30
	高层	推出楼栋	精装高层1/2/3/4/7/8/9#
		成交价格	高层（精装）17600元/m ²
		成交套数/供应套数	354/670



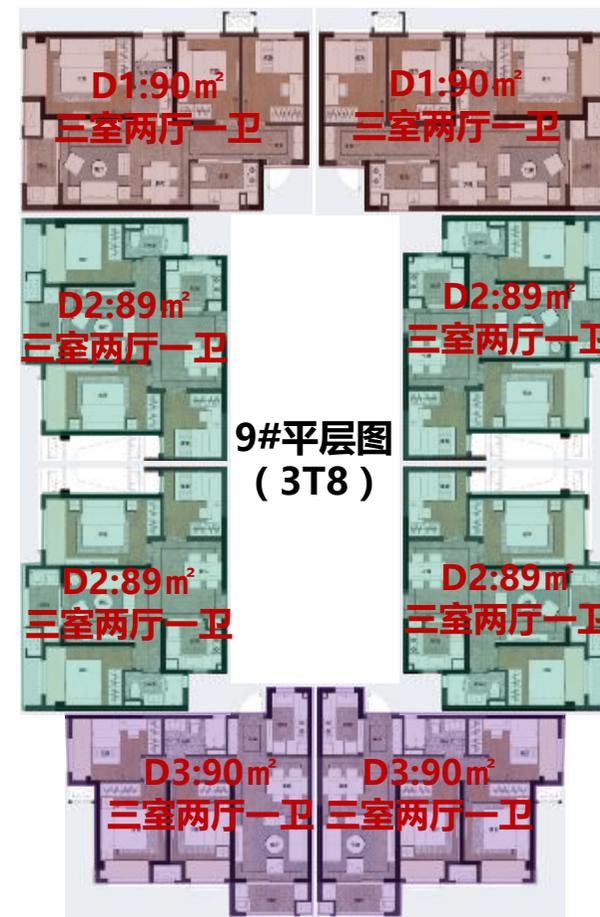
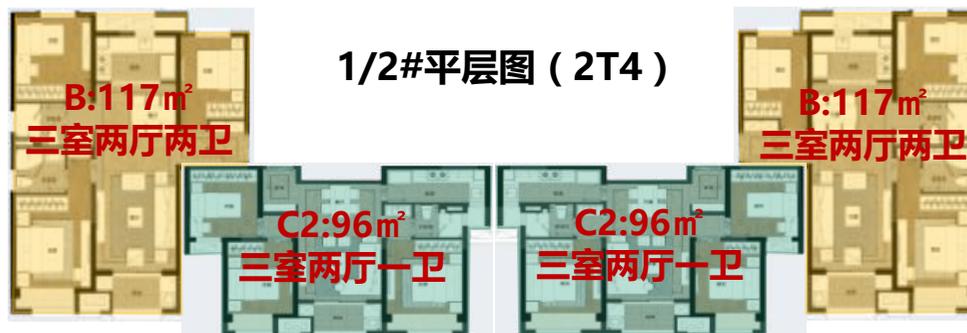
本次去化分析：一般

- 1.项目临近京广快速路和农业快速路，后期噪音影响居住环境，客户抗性较大；
- 2.小区定位偏改善，但9号楼的筒子楼设计，使得客户接受度不高，拉低整体去化率；
- 3.小区容积率高，影响居住舒适度；

项目动态-开盘 (万科世曦-产品分析)

	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	户型	面积 (m ²)	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	高层	1/2#	1D	2T4	34F	三室两厅一卫	96	17800-18100	68	354	53%
						三室两厅两卫	117	18500	132		
	高层	3/4#	1D	2T4	34F	三室两厅一卫	96	17800-18100	136		
						四室两厅两卫	142	18000-18500	66		
	高层	7#	1D	2T6	34F	三室两厅一卫	96	17700-17900	34		
						三室两厅一卫	99	17700-17900	34		
						四室两厅两卫	142	18200	34		
	高层	8#	1D	2T4	34F	四室两厅两卫	142	18200	34		
	高层	9#	1D	3T8	34F	三室两厅一卫	89-90	15000-16000	132		
	合计										

项目动态-开盘 (万科世曦-平层图分析)



项目动态-开盘 (万科世曦-户型分析)

高层：D2-89m²
三室两厅一卫



- **优点**
 - 厨房U型设计，使用方便；主卧和次卧均赠送飘窗
- **缺点**
 - 户型为东西朝向，居住体验感差；动静不分区；卫生间干湿不分离；主卧正对餐厅，私密性不佳

高层：D1-89m²
三室两厅一卫



- **优点**
 - 餐客一体；卫生间干湿分离；主卧赠送飘窗
- **缺点**
 - 户型狭长；三个卧室均朝北，采光较差；走廊过长，造成面积浪费

高层：C1-96m²
三室两厅一卫



- **优点**
 - 户型方正；餐客一体；主卧和次卧均赠送飘窗；卫生间干湿分离
- **缺点**
 - 走道过长，造成面积浪费；厨房面积较小，使用不便

高层：C2-96m²
三室两厅一卫



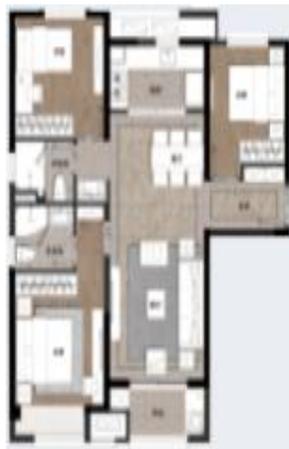
- **优点**
 - 入户玄关；餐客一体；三开间朝南；主卧和次卧均赠送飘窗；卫生间干湿分离

高层：C3-96m²
三室两厅一卫



- **优点**
 - 动静分区；餐客一体；卫生间干湿分离
- **缺点**
 - 左上次卧采光较差

高层：B-117m²
三室两厅两卫



- **优点**
 - 南北通透；餐客一体；客卫干湿分离
- **缺点**
 - 户型狭长；主卧正对客厅，私密性不佳；次卧均为北向卧室，采光不佳

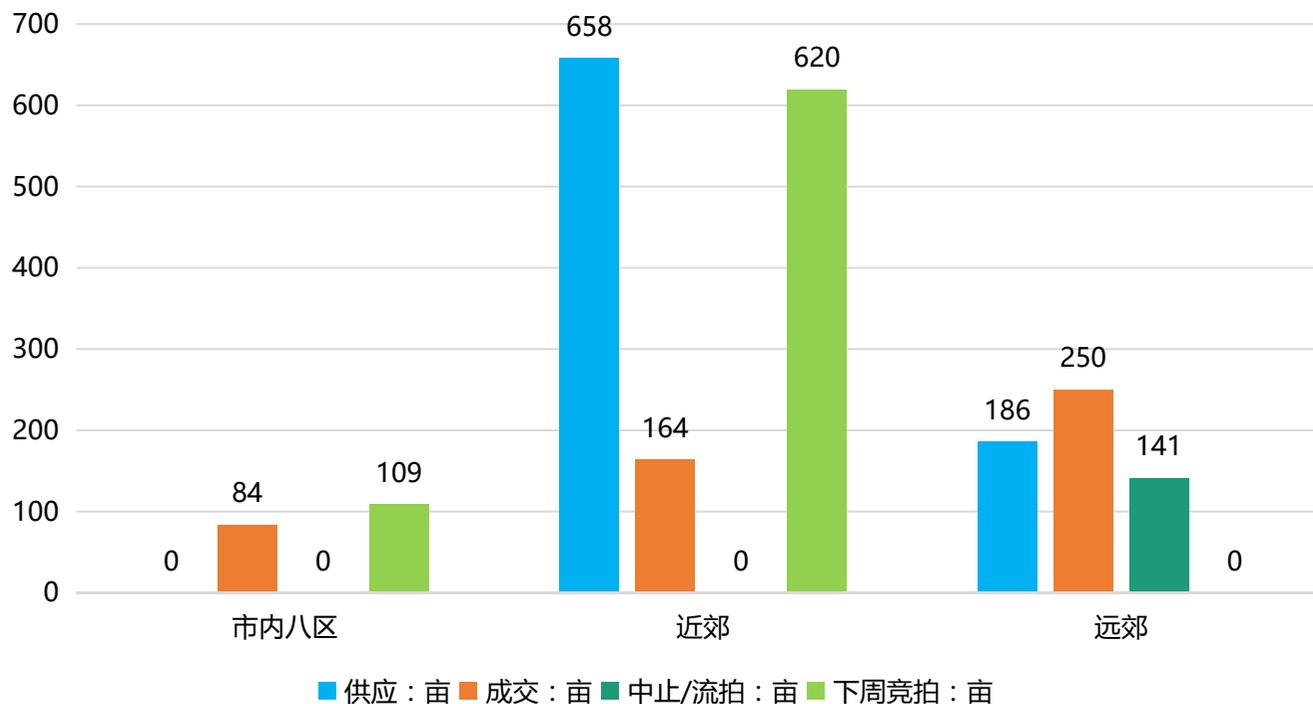
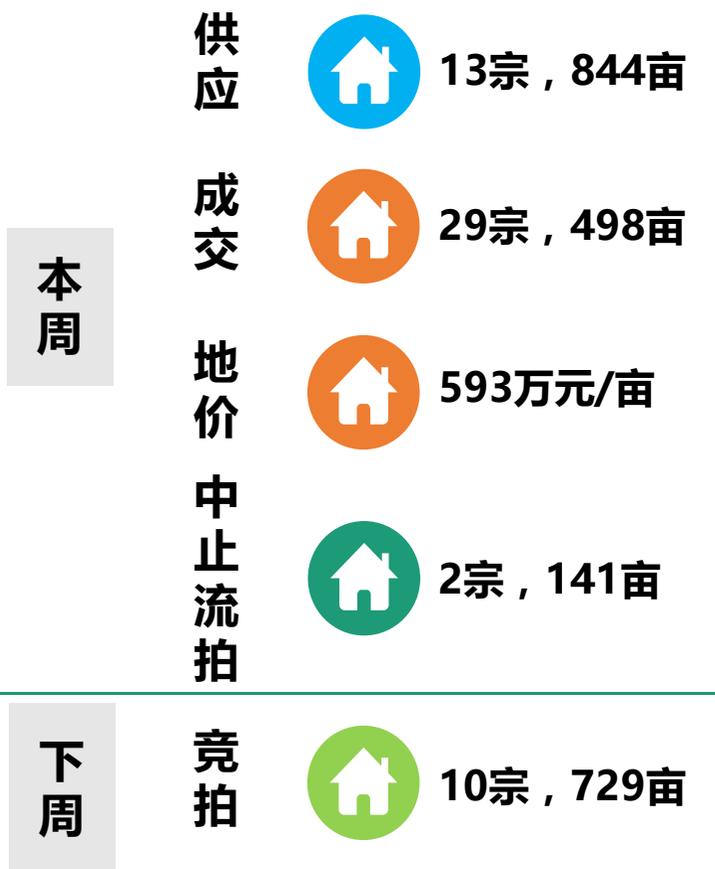
高层：A-142m²
四室两厅两卫



- **优点**
 - 客厅横向设计，超大开间，采光较好；南向主卧和次卧均赠送飘窗；客卫干湿分离
- **缺点**
 - 户型狭长；超大阳台为封闭阳台 主卧空间较小，影响居住舒适度

土地梳理-总览

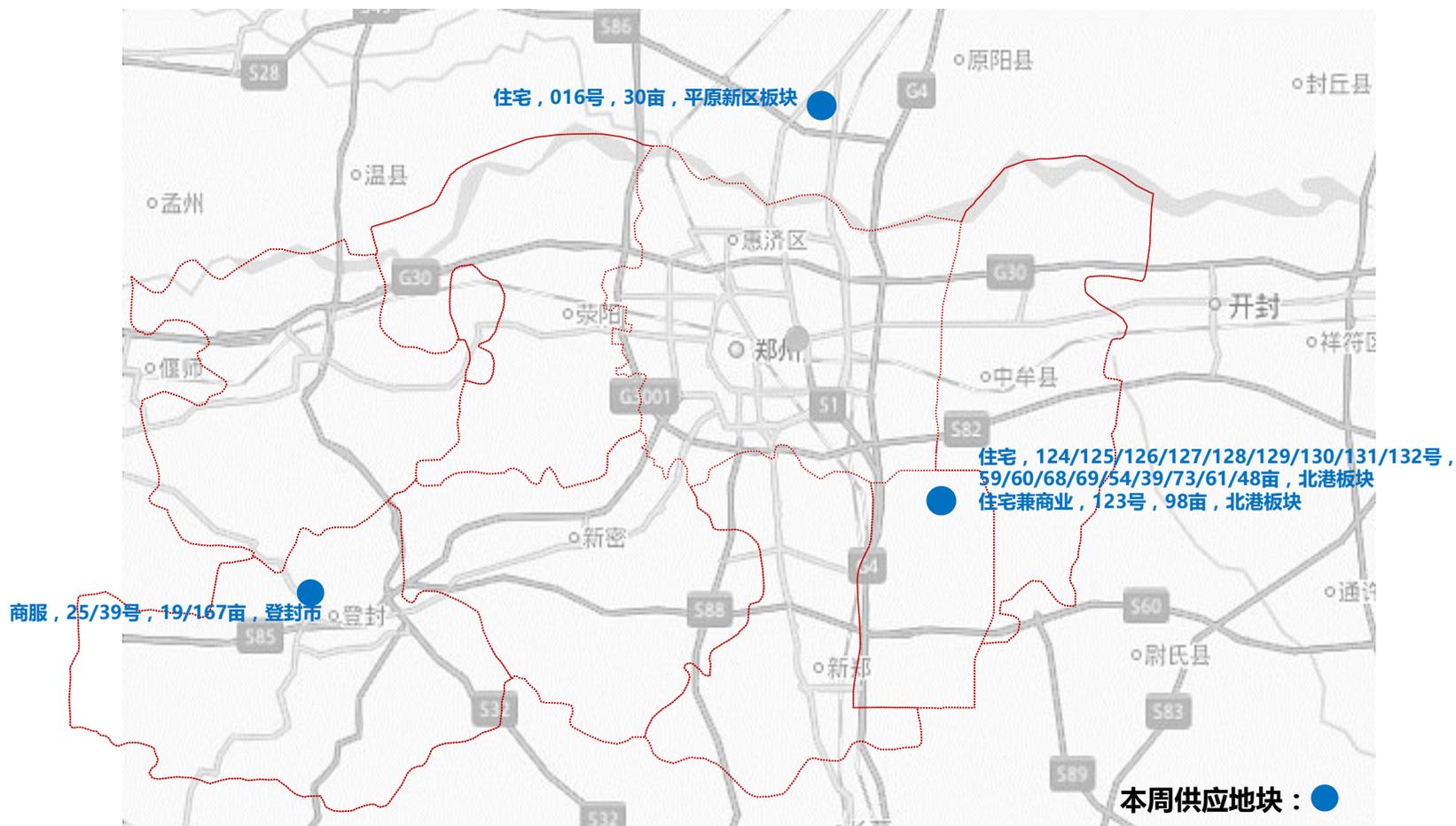
本周大郑州供应13宗土地，市区无供应，港区供应10宗地为恒大未来之光后期用地，平原新区1宗住宅，登封2宗商服；成交29宗，其中23宗为巩义浮戏山颐养小镇商服地，北龙湖11号住宅净地由绿城以19.4亿元（溢价28%）摘得，合能首入郑州中牟40/96号地（96号溢价56%），新密市区永威摘得1宗为永威桃源溪谷后期地；下周竞拍10宗，位于北龙湖、新郑与中牟



近郊包括：新郑、荥阳、港区、中牟、平原新区；远郊包括：新密、上街、巩义、登封

土地梳理-本周供应分布图/大郑州

本周大郑州土地供应分布图



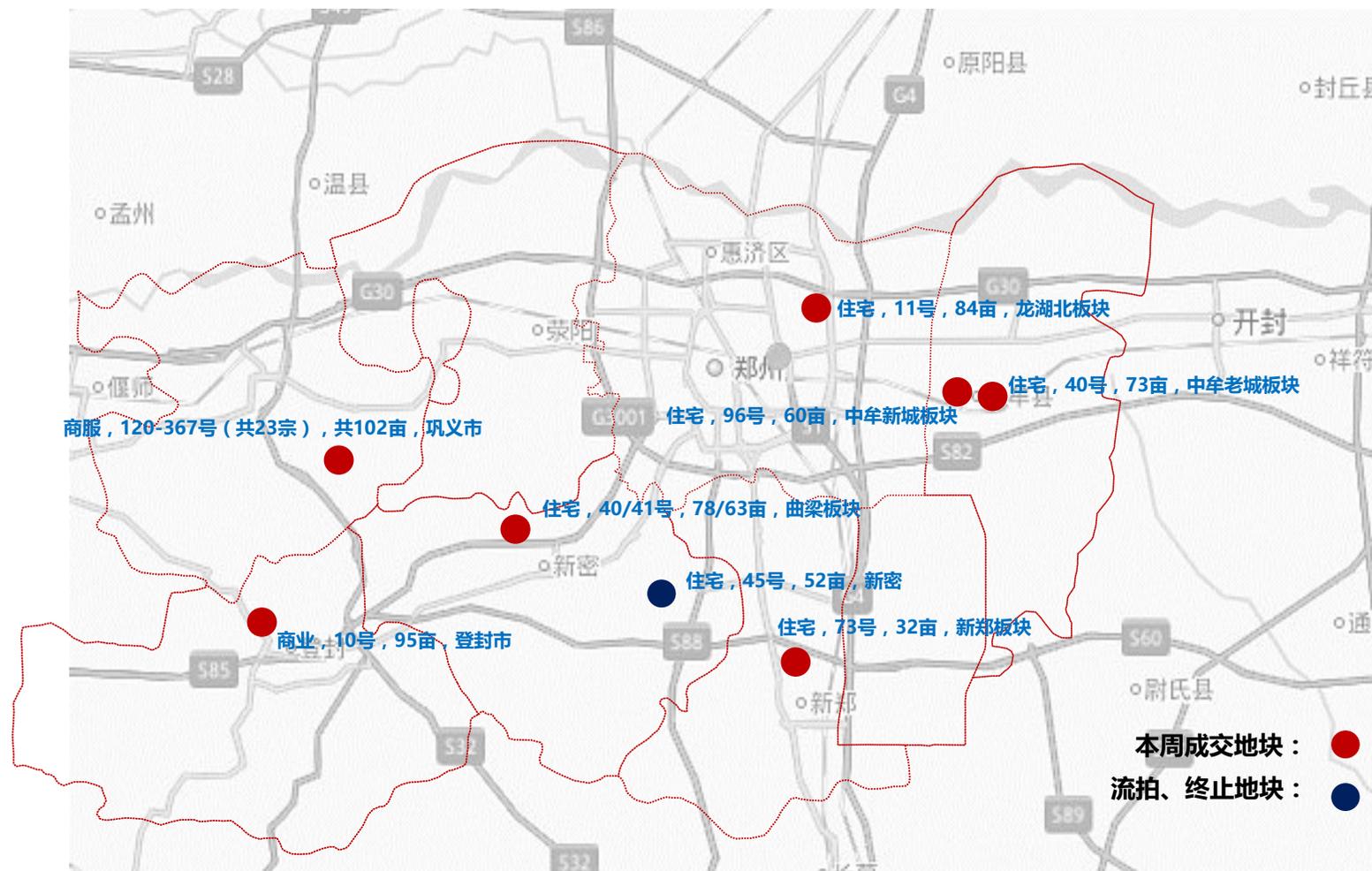
本周近郊土地供应信息

公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积(亩)	用途	供应建面(万m ²)	容积率	起拍价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面价(元/m ²)	房企	项目	城中村	是否安置
2019/11/27	2019/12/26	郑港出〔2019〕123号(网)	鄱阳湖路(郑港六路)以南,凌风街(郑港三街)以东	航空港区	98	住宅兼商业	13.04	2	40577	415	3112	恒大	恒大未来之光	否	商品房
		郑港出〔2019〕124号(网)	规划领事馆北六路以南,规划领事馆北一街以西	航空港区	59	住宅	10.94	2.8	21182	361	1935	恒大	恒大未来之光	否	商品房
		郑港出〔2019〕125号(网)	规划领事馆北六路以北,规划领事馆北一街以西	航空港区	60	住宅	11.14	2.8	19583	328	1759	恒大	恒大未来之光	否	商品房
		郑港出〔2019〕126号(网)	规划领事馆北一路以南,规划领事馆北一街以西	航空港区	68	住宅	12.78	2.8	24745	362	1937	恒大	恒大未来之光	否	商品房
		郑港出〔2019〕127号(网)	规划领事馆南五路以南,规划领事馆南七街以东	航空港区	69	住宅	8.28	1.8	24477	355	2956	恒大	恒大未来之光	否	商品房
		郑港出〔2019〕128号(网)	规划领事馆南五路以南,荆州路以东	航空港区	54	住宅	6.45	1.8	17030	317	2642	恒大	恒大未来之光	否	商品房
		郑港出〔2019〕129号(网)	规划领事馆南六路以北,规划领事馆南六街以西	航空港区	39	住宅	4.67	1.8	13846	356	2964	恒大	恒大未来之光	否	商品房
		郑港出〔2019〕130号(网)	规划领事馆南四路以南,规划领事馆南六街以东	航空港区	73	住宅	12.20	2.5	23958	327	1964	恒大	恒大未来之光	否	商品房
		郑港出〔2019〕131号(网)	思存路以南,规划园博园东七街以东	航空港区	61	住宅	8.88	2.2	19677	325	2216	恒大	恒大未来之光	否	商品房
		郑港出〔2019〕132号(网)	邻里东路以南,飞霞街以东	航空港区	48	住宅	7.05	2.2	17933	373	2544	恒大	恒大未来之光	否	商品房
合计					628	—	95.43	—							

本周近、远郊土地供应信息

公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积(亩)	用途	供应建面(万㎡)	容积率	起拍价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面价(元/㎡)	房企	项目	城中村	是否安置
2019/11/27	2019/12/20	平原示范区2018-016	秦岭路以东、规划经五路以西、岷江路以南、规划行政十路以北	平原新区	30	住宅	5.07	2.5	8820	290	1738	—	—	否	商品房
2019/11/29	2019/12/28	登政出〔2019〕25号(网)	登封市少林大道与太和路交叉口西北	登封	19	商服	2.56	2	3704.61	193	1449	—	—	否	商品房
2019/11/29	2019/12/28	登政出〔2019〕39号(网)	登封市颍河路以南、环山旅游公路以东、南环二路以北	登封	167	商服	7.79	0.7	15048.73	90	1931	—	—	否	商品房
合计					217	—	15.42								

本周大郑州土地成交分布图



本周大郑州土地成交信息

竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积(亩)	用途	是否安置	建面(万㎡)	容积率	成交价(万元)	单价(万元/亩)	楼面价(元/㎡)	溢价率	周边标杆项目售价(元/㎡)	参与企业数量	买受人	备注
2019/11/29	郑政东出[2019]11号(网)	龙湖中环东路东、南录庄街北	郑东新区	84	住宅	商品房	9.56	1.7	194000	2299	20288	28%	恒大悦龙台精装高层33000	4	天津绿城北方置地有限公司	参拍企业：保利、中海、金茂及绿城
2019/11/25	牟政出[2019]40号(网)	中牟县解放路东、人民路西、爱乡路南、荟翠路北	中牟	73	住宅	商品房	14.53	3	28191	388	1940	0%	路劲国际城毛坯高层9500	1	成都永进合能房地产有限公司	——
2019/11/25	牟政出[2019]96号(网)	中牟县商都大道南、学苑路北、占杨路西、占李路东	中牟	60	住宅	商品房	12.06	3	38070	631	3157	56%		5	成都永进合能房地产有限公司	参拍房企：合能、星联、东亚新华、绿都、美的
2019/11/27	新郑出(2019)73号(网)	新华路街道办事处新城路南侧、溱水路东侧	新郑	32	住宅	商品房	4.20	2	8132	258	1935	0%	正弘新城高层毛坯7200	1	新郑市弘惠元置业有限公司	由新华路街道办事处拍得
2019/11/25	2019-45号(网)	屏阳路南侧、溱水路北、金凤路东侧、政通路西	新密	52	住宅	商品房	6.27	1.8	16251.773	311	2590	0%	亚新溱水府高层毛坯8300	1	郑州永弘置业有限公司	永威桃源溪谷
2019/11/27	登政出[2019]10号(网)	登封市登封大道与龙山路交叉口东北角	登封	95	商服	商品房	7.62	1.2	8571.6	90	1125	0%	——	1	登封市鹅坡禅武大酒店有限公司	——
合计				396			54.24									

本周大郑州土地成交信息

竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	是否安置	建面(万㎡)	容积率	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/㎡)	溢价率	周边标杆 项目售价 (元/㎡)	参与企 业数量	买受人	备注
2019/11/2 5	2019-120	新中镇峡峪村	巩义	3	商服	商品房	0.08	0.5	65.5	26	779	0%	—	1	河南汇鼎旅游 开发有限公司	浮戏山颐养 小镇
	2019-116	新中镇峡峪村		7			0.25	0.5	194	26	781	0%				
	2019-115	新中镇峡峪村		3			0.11	0.5	87	26	781	0%				
	2018-367	新中镇峡峪村		8			0.27	0.5	208	26	769	0%				
	2018-366	新中镇峡峪村		1			0.01	0.3	17	25	1268	0%				
	2018-365	新中镇峡峪村		1			0.05	0.5	36.5	26	769	0%				
	2018-364	新中镇峡峪村		1			0.01	0.3	13	25	1268	0%				
	2018-363	新中镇峡峪村		6			0.12	0.3	157	25	1267	0%				
	2018-362	新中镇峡峪村		1			0.03	0.3	35	26	1288	0%				
	2018-361	新中镇峡峪村		2			0.03	0.3	38	25	1266	0%				
	2018-359	新中镇老庙村		1			0.04	0.8	19	26	494	0%				
	2018-358	新中镇老庙村		4			0.22	0.8	108	26	490	0%				
	2018-306	新中镇峡峪村		6			0.21	0.5	166.5	26	778	0%				
	2018-286	新中镇老庙村		38			2.01	0.8	976.5	26	485	0%				
	2018-283	新中镇老庙村		5			0.10	0.3	135.5	26	1295	0%				
	2018-282	新中镇峡峪村		2			0.05	0.3	64.5	26	1290	0%				
	2018-280	新中镇峡峪村		0.4			0.01	0.3	11.5	27	1344	0%				
	2018-275	新中镇峡峪村		7			0.15	0.3	188.5	26	1292	0%				
	2018-272	新中镇峡峪村		1			0.02	0.3	26	26	1297	0%				
	2018-271	新中镇峡峪村		1			0.02	0.5	19	26	782	0%				
	2018-270	新中镇峡峪村		1			0.02	0.3	20.5	26	1307	0%				
2018-269	新中镇峡峪村	0	0.01	0.3	12.5	26	1316	0%								
2018-268	新中镇峡峪村	2	0.04	0.3	47.5	26	1310	0%								
合计				102			3.87									

本周大郑州土地流拍、中止信息

竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	面积(亩)	用途	是否安置	建面(万㎡)	容积率	成交价(万元)	单价(万元/亩)	楼面价(元/㎡)	溢价率	周边标杆项目 售价(元/㎡)	参与企业 数量	买受人
2019/11/25	2019-40号 (网)	天安街南侧、郑风大道东侧、五虎街北侧、人和路西	新密	78	住宅	商品房	10.38	2	—	—	—	—	绿地溱水小镇 毛坯小高层 8500	0	—
	2019-41号 (网)	天安街南侧、郑风大道东、五虎街北侧、人和路西	新密	63	住宅	商品房	8.40	2	—	—	—	—		0	—
合计				141			18.77				—				

楼市分享-新盘 (天伦风华苑-项目概况)

项目为金水区任庄城改项目，高低配产品设计，定位刚需偏改善，项目目前处于蓄客期，预计12月开盘



位置	金水区 郑港辅路与鸿宝路交叉口西北角
开发商	河南居悦置业有限公司
占地面积	首期73亩
建筑面积	首期12.8万㎡ (计容建面9.75)
容积率	1.99
物业公司	天伦物业
装修	毛坯
销售团队	自销
目前阶段	项目目前处于蓄客阶段，预计12月份开盘
预计价格	高层16500元/㎡，洋房19000元/㎡，均为毛坯交付

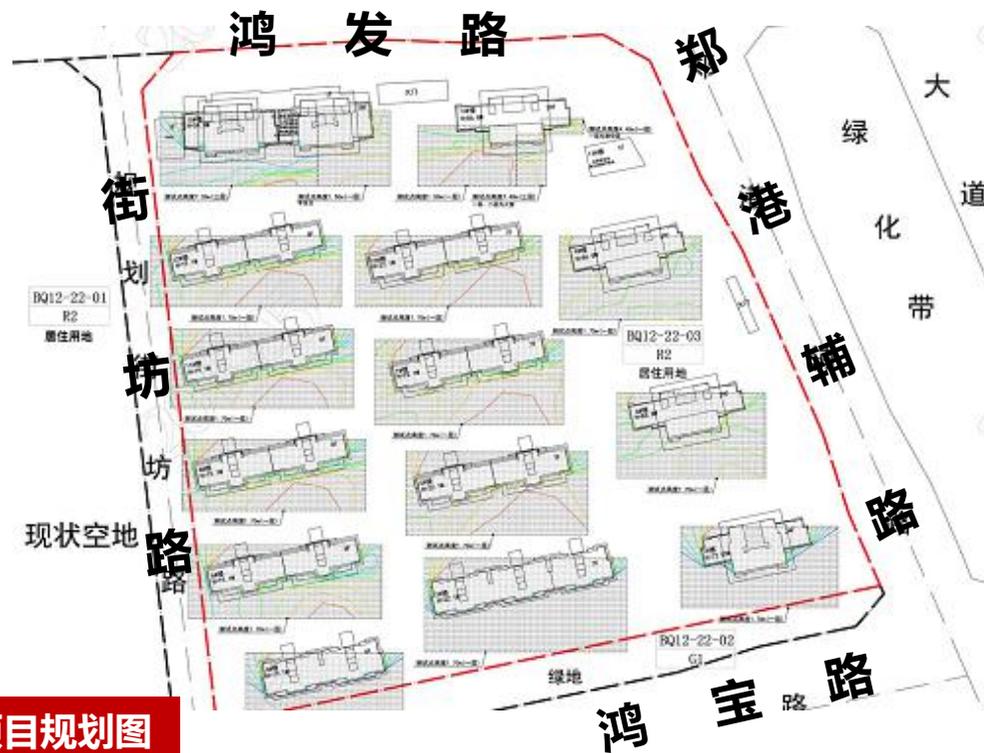
- **项目概况**：首期规划5栋18/28层高层，户型为95/115/125㎡三房，9栋6-7层洋房，户型为125㎡三房、140㎡四房；
- **交通配套**：地铁1号线北延线(1KM)/20号线(规划中)，东三环(向东3KM)，东四环(向西500米)，京港澳高速、连霍高速(距东三环收费站5KM)，目前片区公共交通匮乏，道路交通较为便捷；
- **教育配套**：项目西北侧金水区第二实验小学理想学院已投入使用，距离1KM左右，项目自身引进小学、中学各1所，其中小学预计签约优胜路小学，中学暂未谈定；
- **商业配套**：片区目前暂无大型商业配套，距离龙子湖局外太格茂约7KM；
- **医疗配套**：距郑州十一院(龙子湖院区)5KM、距郑大一附院(郑东院区)9KM；
- **景观配套**：黄河生态湿地、贾鲁河生态主题公园、生活/文化/体育公园等。

楼市分享-新盘 (天伦风华苑-地块信息)

总占地约930亩，总建面约130万m²，首期占地73亩，计容建面9.75万m²，于2019年3月19日被天伦摘得，地价572万元/亩，楼面价4297元/m²，溢价率0%



用地规划图



项目规划图

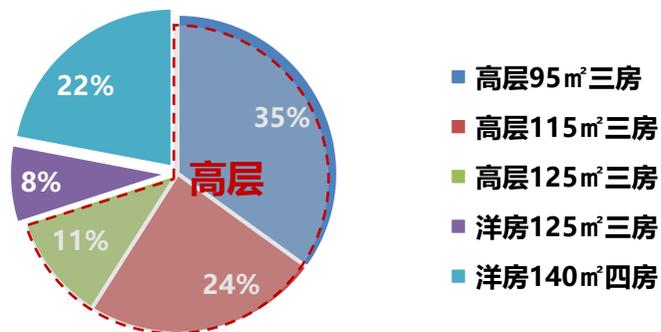
土地编号	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	计容建面 (万m ²)	容积率	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/m ²)	溢价率	买受人	出让方式	成交时间
郑政出〔2019〕15号 (网)	金水区	郑港辅路西、鸿宝路北	73	城镇住宅	9.75	2.0	572	4297	0%	河南居悦置业有限公司	挂牌出让	2019/3/19

楼市分享-新盘 (天伦风华苑-户型配比)

项目首期共规划5栋18/28层毛坯高层，9栋6/7层毛坯洋房，高层主力户型为95m²三房，占比35%，其次为115m²三房，占比24%，洋房主力户型为140m²四房



各户型套数占比



天伦风华苑									
物业类型	楼栋	楼层	单元	梯户比	户型排列	面积 (m ²)	房型	套数	占比
高层	1#	24	1	2T4	115+95+95+115	95m ²	三室两厅一卫	48	6%
						115m ²	三室两厅两卫	48	6%
	4#	29	1	2T4	125+95+95+115	95m ²	三室两厅一卫	58	7%
						115m ²	三室两厅两卫	29	4%
						125m ²	三室两厅一卫	29	4%
	9#	29	1	2T4	125+95+95+115	95m ²	三室两厅一卫	58	7%
						115m ²	三室两厅两卫	29	4%
						125m ²	三室两厅一卫	29	4%
	14#	29	1	2T4	125+95+95+115	95m ²	三室两厅一卫	56	7%
						115m ²	三室两厅两卫	28	3%
						125m ²	三室两厅一卫	29	4%
	15#	18	2	2T4	115+95+95+115+115+95+95+115	95m ²	三室两厅一卫	65	8%
						115m ²	三室两厅两卫	32	4%
						115m ²	三室两厅两卫	33	4%
	洋房	2#	7	3	1T2	125+125+125+125+125+125	125m ²	三室两厅两卫	42
3#		6	2	1T2	125+125+125+125	125m ²	三室两厅两卫	24	3%
5#		7	2	1T2	140+140+140+140	140m ²	四室两厅两卫	28	3%
6#		6	2	1T2	140+140+140+140	140m ²	四室两厅两卫	24	3%
7#		7	2	1T2	140+140+140+140	140m ²	四室两厅两卫	28	3%
8#		6	2	1T2	140+140+140+140	140m ²	四室两厅两卫	24	3%
10#		7	2	1T2	140+140+140+140	140m ²	四室两厅两卫	28	3%
11#		6	2	1T2	140+140+140+140	140m ²	四室两厅两卫	24	3%
12#		6	2	1T2	140+140+140+140	140m ²	四室两厅两卫	24	3%
合计								817	100%

楼市分享-新盘 (天伦风华苑-高层户型分布)

【楼栋产品分析】 高层1/4/9/14#楼均为1D2T4H分离式核心筒设计，户型面积为95m²三室两厅一卫、115/125m²三室两厅两卫，产品偏刚需，户型方正均为三开间朝南，动静分区，户型设计无明显劣势



楼市分享-新盘 (天伦风华苑-高层户型分布)

【楼栋产品分析】 高层15#楼均为2D2T4H分离式核心筒设计，户型面积为95m²三室两厅一卫、115m²三室两厅两卫，产品偏刚需，动静分区，干湿分离，边户为两开间朝南、狭长户型，采光通风欠佳，中间户为三开间朝南，整体户型设计中规中矩

高层 15# 平层图



楼市分享-新盘 (天伦风华苑-洋房户型图)

【楼栋产品分析】洋房为1T2H设计，共两个户型，面积为125m²三室两厅两卫、140m²四室两厅两卫，户型与市面上主流洋房设计基本一致，靠入户门的客房走道过长浪费面积，各房间均较为紧凑，居住舒适度欠佳，其中140m²四房设计有储物间为设计上的亮点，方便后期收纳使用

洋房125m²及140m²户型图



125m²三室两厅两卫



140m²四室两厅两卫

重要声明

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“泰辰行技术中心市场研究部”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。否则，本公司将保留随时追究其法律责任的权利。

泰辰行（深圳）地产顾问股份有限公司

深度服务 共同成长

地址：郑州市金水区金水路299号浦发国际中心B座10楼

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

邮箱：tcyanjiubu@126.com

网站：<http://www.ticheer.cn>